MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2004

Appell Civili Numru. 20/2002

Max Zerafa

vs

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp

Il-Qorti,

(I) PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Max Zerafa pprezentat fit-28 ta' Gunju 2002 fejn intqal is-segwenti:-

Illi permezz ta' applikazzjoni ghal permess ghall-izvilupp, numru PA 683/96 l-esponenti kien applika sabiex jinghata permess *"to carry out and additions to façade and third floor, to convert washrooms and to excavate semi-basement so as to add garage,* f'Bay View Flats, Triq il-Marfa, Mellieha.

Illli l-imsemmija applikazzjoni giet rifjuta mill-Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp permezz ta' rifjut datat 8 ta' Jannar 1997.

Illi l-esponent kien intavola appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar minn dan ir-rifjut. Il-Bord ta' l-Appell cahad l-appell maghmul mill-esponenti permezz ta' decizjoni (li qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok. "MZ1") datata 14 ta' Gunju 2002 (PAB 49/97 KA) fuq il-bazi li:-

*Il-Bord huwa tal-fehma li l-appellant ga lahaq il-maximum height limitation permess mill-policy u ghalhekk ma jistax jawtorizza l-izvilupp propost li jmur lil hinn minn dak li tipprovdi l-ligi fl-**artikolu 33(1) tal-Kap. 356**.*

Illi l-esponent jhoss ruhu aggravat b'din id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u peress li hemm involuti punti ta' Ligi qed jinterponi appell minn dik id-decizjoni ghal quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi l-aggravju ta' l-esponent huwa car u manifest u jikkonsisti fil-fatt li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghamel interpretazzjoni zbaljata u konsegwenti applikazzjoni hazina tal-Ligi applikabbli ghall-kaz kif ukoll injora ghal kollox principji legali ohra li jiggustifikaw l-appell ta' l-esponenti.

L-artikolu 33(1) ta' l-Att dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp, hekk kif recentement emendat, jipprovdi li biex l-Awtorita` ta' l-Ippjanar tiddeciedi dwar applikazzjoni li ssirilha, ghandha tapplika:

(i) Il-pjanijiet ta' zvilupp, inkluz il-limitazzjonijiet dwar gholi kif murija fl-Iskemi dwar Provvedimenti Temporanji jew fil-pjani lokali, <u>sakemm dik il-limitazzjoni ma tkunx tista` tinbidel billi tigi applikata policy ta' ippjanar li jkollha x'taqsam specifikament ma' l-gholi massimu ta' bini li jista` jigi permess f'sit</u>, liema policy ghandha tiehu in konsiderazzjoni kemm is-site coverage kif ukoll il-volum tal-bini li jista' jkun permess f'sit.

L-aggravju principali mqajjem mill-esponenti quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien illi kellha tigi applikata *policy* maghrufa bhala *Interim Review of Building Heights Pending Local Plan Completion, (Policy* PLP 10) mahruga mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar fl-1993 u sussegwentement emendata fl-1994 u dan peress illi hemm diversi binjiet adgacenti ghall-fond in kwistjoni li jeccedu l-*height limitations* u li huma koperti b'permess regolari mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Il-*Policy* PLP 10 (li qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok. MZ2) tipprovdi ghal sitt cirkostanzi meta tikun tista` ssir deroga ghall-*height limitations* applikabbli ghal zona ta' zvilupp.

L-appellant, permezz ta' l-aggravju tieghu quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien qed jaghmel referenza specifika ghas-sitt cirkostanza elenkata fil-*Policy* PLP 10 li tipprovdi ghal deroga mill-*height limitation:*

"Where the <u>cumulative result of the granting of a number of PAPB permits</u> has been to signify an effective change in policy, with reference to a specific area and it can be demonstrated that:

(i) this has been achieved without adverse effect on the particular character and amenity of the area;

(ii) increase in storey heights of other properties would not prejudice the particular character and amenity of the area".

Essenzjalment, din ic-cirkostanza tinkorpora zewg principji regolarment adottati mill-Bord ta' l-Appell fid-decizjonijiet tieghu, *ossia* dak tal-*commitment* u dak ta' *equal treatment* (jew kif gieli msejjah: *cerimus paribus).* Ara per ezempju:

- **"Paul Borg vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** - Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar – PAB 59/95 SMS PA 2351/94 deciza 23 ta' Frar 2000, **"Joseph Debono vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"**

– PAB 111/98 SMS PA 7783/96 – deciza fil-31 ta' Mejju 2000, u **"Charles Bugeja vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (19/7/2000) – Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar – PAB 627/98 SMS PA 0656/98 – deciza fid-19 ta' Lulju 2000. Il-Bord laqa` l-applikazzjonijiet rispettivi minkejja li dawn kienu jipprovdu ghal bini aktar gholi permess mill-Ischeme fuq il-bazi tal-principju *cerimus paribus.*

- **"John Borg u Baskal Camilleri vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar – PAB 425/96 SMS PA 3282/95 – deciza fid-19 ta' Ottubru 1998 – fejn gie deciz illi minkejja li l-Bord m'ghandux is-setgha li jbiddel *schemes* li kienu gew rezi applikabbli mill-Pjan ta' Struttura nnifsu, il-Bord ghandu kull dritt li jvarja dawn l-ischemes jekk jara illi sit partikolari hija *committed* fattwalment b'mod li l-ischemes gew mibdula mill-Awtorita` stess. Il-Bord ikkonkluda illi li *schemes* relattivi gew mibdula billi fit-triq in kwistjoni kien hemm diversi binjiet koperti b'permess validu li kienu pero` jeccedu l-gholi permess mill-ischeme. Il-Bord ikkonkluda li t-triq kienet *committed*.

- **"Tony Borg f'isem Alpha Tours Ltd. vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**" – Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar – PAB 295/98 SMS PA 3600/94 – deciza fis-16 ta' Gunju 1999 – applikazzjoni milqugha fuq bazi tal-*commitment* minkejja li kienet teccedi l-limitazzjonijiet imposti mit-Temporary Provisions Scheme.

- **"Anthony Cuschieri vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar – PAB 75/99 SMS PA 6185/95 – deciza fit-23 ta' Novembru 2000 – applikazzjoni milqugha fuq bazi tal-*commitment* minkejja l-izvilupp propost kien barra miz-zona ta' zvilupp (ODZ).

- **"Emilio Agius vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar – PAB 359/97 SMS PA 7677/95 – deciza fl-24 ta' Jannar 1997. Hawnhekk gie deciz illi r-regola tal-*height limitation* hija regola li trid tigi rispettata dejjem – sakemm ma jkunx

hemm provi fattwali xort'ohra li jikkrejaw *commitment* fattwali favur l-applikazzjoni.

- **"Anthony Lautier vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** – Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar – Appell Nru. 113/94 RR PA 1983/88 – deciza fit-30 ta' Jannar 1995. Hawnhekk inghata permess ghal bini li kien imur *oltre* l-gholi permess mill-ischeme, fuq il-bazi li *l-area kollha ta' Bugibba, partikolarment dik vicina s-sit in kwistjoni hija wahda mhallta, (mixed) kollha mibnija recentement; fejn hemm diversi stabbilimenti u lukandi mibnija fl-gholi propost mill-appellant. Il-bini fil-lokalita` hu fil-maggior parti tieghu konness mat-turizmu li hi l-attivita` kummercjali principali ta' l-area kollha."*

Il-principju wara s-sitt cirkostanza tal-*Policy* PLP 10 huwa li meta zona ta' zvilupp tkun *committed* b'tali mod li tindika bidla effettiva fil-*policy* addottata mill-Awtorita` jista` jkun hemm lok ghal applikazzjoni tal-principju ta' *equal treatment* sabiex b'hekk applikazzjoni ghal zvilupp in eccess tal-*height limitations* tigi milqugha minkejja l-istess *height limitations.* L-aggravju ta' l-esponent huwa li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar naqas ghal kollox milli jikkonsidra l-principji ta' *commitment* u *equal treatment* invokati mill-esponenti. A skans ta' kwalsijasi ekwivoku qieghed jigi precizat illi hawn mhux qed jinghad li dawn il-principji kellhom necessarjament jigu *applikati* sabiex tigi akkordata deroga mill-*height limitations.* L-aggravju ta' l-esponenti huwa li dawn il-principji kellhom ghall-inqas jigu *kkunsidrati* mill-Bord. Dan huwa wkoll miktub mill-**artikolu 33 (1) ta' l-Att dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp.**

L-artikolu 33(1) jipprovdi li *height limitation* ghandha tigi applikata *"<u>sakemm</u> dik il-limitazzjoni <u>ma tkunx tista` tinbidel</u> billi tigi applikata policy ta' ppjanar li jkollha x'taqsam specifikament ma' l-gholi massimu ta' bini li jista` permess f'sit."*

Jigi umilment sottomess li dan ifisser li s-semplici fatt li limitazzjoni tkun tista` tinbidel billi tigi applikata *Policy* bhal PLP 10 jirrekjedi l-konsiderazzjonijiet bir-reqqa kollha tal-portata u l-applikabbilta` ta' tali *Policy* <u>fl-interezza taghha</u>

fl-isfond tac-cirkostanzi specifici tal-kaz. L-aggravju ta' l-esponenti jitnissel minn dan il-principju fondamentali.

Il-*Policy* PLP 10 telenka sitt cirkostanzi li jippremettu deroga ghall-*height limitations*, fosthom dik citata aktar 'l fuq. Il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar naqas milli jikkonsidera adegwatament il-*Policy* PLP 10 billi injora din ic-cirkostanza.

Bir-rispett kollu jidher li l-Bord kien aktar interessat li jikkritika d-decizjoni li ttiehdet fil-kuntest ta' l-izvilupp tas-Solemar Hotel milli jikkonsidera l-kaz li kellu quddiemu. Id-decizjoni appellata jinkludu sebgha u ghoxrin (27) pagna li jitkellmu dwar il-kwistjoni tas-Solemar, u pagna wahda biss (l-ahhar wahda) fejn il-kaz in ezami gie kkunsidrat. Jidher li l-aktar haga li tat fastidju lill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien li fil-kaz tas-Solemar, l-Awtorita` ta' l-Ippjanar injorat ir-rakkomandazzjoni tad-Direttorat ta' l-Ippjanar u b'hekk marret ferm lil hinn minn dak li kiena approva l-Bord ta' l-Appell fl-*outline application* relattiva ghal dak il-kaz (ara pagna 34 tad-decizjoni appellata.)

Wiehed jista` jaqbel u jista` ma jaqbilx mad-decizjoni li ttiehdet fil-kaz tas-Solemar pero` r-relevanza ta' din id-diskuzzjoni ghall-mertu tal-kaz odjern huwa kemm xejn dubjuz. Bir-rispett kollu lejn il-Bord kien ikun aktar approprjat kieku d-diskussjoni dwar is-Solemar giet rizervata ghal sede ohra u kien ikun certament aktar relevanti li kieku l-Bord iffoka fuq il-kwistjoni li kellu quddiemu u kkonsidra l-kwistjonijiet tal-*commitment* u *equal treatment* sollevati mill-esponenti. Fil-fatt l-esponenti ghamel referenza ghad-decizjoni li ttiehdet fis-Solemar semplicement sabiex jindika lill-Bord, il-principju llum assodat illi l-hrug ta' serje ta' permessi f'zona li tkun barra miz-zona ta' zvilupp (ODZ) jikkostitwixxi *commitment* tali li jiggustifika l-hrug ta' permessi ghall-izvilupp (principju konfermat f'decizjoni ohra tal-Bord ta' l-Appell fil-kaz ta' **"Anthony Cuschieri vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** – Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar – PAB 75/99 SMS PA 6185/95 – deciza fit-23 ta' Novembru 2000. Dan il-punt gie kompletament injorat

mill-Bord li ffoka unikament fuq kwistjonijiet li kienu ghal kollox estraneji ghall-mertu tal-kaz prezenti.
Il-Bord ghamel referenza ghall-*Policy* PLP 10 fl-ahhar pagna tad-decizjoni appellata pero` naqas kompletament milli jidhol fil-kwistjonijiet tal-*commitment* u *equal treatment.* Il-Bord ikkonkluda semplicement li applikazzjoni tal-*Policy* PLP 10 setghet tfisser li l-*height limitation* setghet tigi estiza minn *two floors plus basement* ghal *3 floors + basement,* pero` ddecieda li f'dan il-kaz ma setax jinghata l-permess mitlub mill-esponenti ghax kienet diga` ntlahqet il-*height limitation.* Din hi konsiderazzjoni ferm limitata tal-*Policy* PLP 10.

Jidher li l-Bord ta' l-Appell kien qieghed jikkonsidra l-ewwel wahda mis-sitt cirkostanzi kontemplati fil-*Policy* PLP 10:

"Where the current height limitations is two floors plus 6 courses semi-basement, three full floors may be allowed as maximum height (with no provision for an extra basement above road level) except in bungalow and villa sites, along ridges and in historic centres".

Din hija deroga ta' natura oggettiva, fis-sens li meta l-*height limitation* tkun ta' zewg sulari u b*'semi-basement* ta' sitt filati, l-Awtorita` tista` tikkoncedi tliet sulari shah bhala gholi massimu u dan indipendentement minn kwistjonijiet ta' *commitment* u *equal treatment.* L-izball li sar mill-Bord ta' l-Appell huwa proprju li kkonsidera din ic-cirkostanza biss minghajr ma ha in konsiderazzjoni ebda cirkostanza ohra fost dawk elenkati fil-*Policy* PLP 10. In partikolari, il-Bord ma kkunsidrax is-sitt cirkostanza invokata mill-appellant li mhix marbuta ma' xi *height limitation* specifika imma tapplika semplicememt fuq il-bazi ta' *commitment* u *equal treatment.* Bhal ma diga` ntqal aktar 'l fuq, hawnhekk mhux qed jinghad li l-Bord kellu japplika d-deroga fuq il-bazi ta' din ic-cirkostanza. L-ilment ta' l-esponenti huwa li l-Bord ta' l-Appell kien fid-dover li ghall-inqas jikkonsidra din is-sitt cirkostanza kontemplata fil-*Policy* PLP 10 u li dan in-nuqqas huwa wiehed li jiggustifika r-revoka tad-decizjoni appellata.

Jigi umilment sottomess illi l-kaz in ezami jaqa` fil-parametri ta' sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti deciza fid-19 ta' Novembru 2001, wara l-kawza fl-ismijiet **"Michael Gatt vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (Qorti ta' l-Appell – Appell Numru 220/00 – deciza fid-19 ta' Novembru 2001). Hemmhekk ukoll, il-kwistjoni kienet dwar applikazzjoni ghal permess tal-bini li kienet tipprovdi ghal bini aktar gholi minn dak permess mit-*Temporary Provisions Scheme*. Hemmhekk ukoll, ill-kwistjoni kienet dwar applikazzjoni ghal permess tal-bini li kienet tipprovdi ghal bini aktar gholi minn dak permess mit-Temporary Provisions Scheme. Hemmhekk ukoll, kien hemm diversi binjiet fil-vicinanzi, regolarment sanciti b'permess tal-bini validu minkejja li kienu jmorru kontra l-Ischeme. Il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien iddecieda li kien marbut bir-restrizzjonijiet provduti fit-*Temporary Provisions Scheme* u l-Bord iddecieda li ma jitrattax il-kwistjoni quddiemu billi ma kellux is-setgha li jbiddel dak li jipprovdi l-Ischeme. Din l-Onorabbli Qorti ma qablitx mad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar u kkunsidrat illi:-

"Ghalkemm il-Bord ma zbaljax meta qal li ma kellux is-setgha <u>li jbiddel</u> l-ischemes, madanakollu, in kwantu dik l-enuncazzjoni tal-Ligi li ghamel il-Bord ma tkoprix sewwa il-kwistjoni ewlenija dibattuta bejn il-kontendenti, liema kwistjoni l-Bord kien mistenni li jidderimi b'mod ben motivat, xorta wahda hija enuncazzjoni tad-dritt, li fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, hija enuncazzjoni possibilment difettuza ta' Ligi li kellha tigi applikata ghall-kaz.

…

Allura biex issir gustizzja mal-partijiet, dik it-tezi kellha tigi nvestigata sewwa u l-kwistjoni dibattuta bejn il-partijiet kellha tigi epurata u deciza b'motivazzjoni debitament studjata biex taghti sodisfazzjon anke lill-parti telliefa, u mhux tigi dik it-tezi semplicement skartata b'zewg kelmiet."

Fi kliem iehor:

*"It is not merely of some importance but is of fundamental importance that justice should not only be done but should manifestly and undoubtedly be seen to be done. (**Lord Hewart C.J.,R. vs Sussex - Justices, ex parte McCarthy** [1924] 1. K.B. 256)".*

Jigi umilment sottomess, illi n-nuqqas tal-Bord li jikkonsidra l-kwistjonijiet ta' *commitment* u *equal treatment* ghandhom iwasslu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata u b'hekk tigi assigurata l-gustizzja tal-process guridiku.

Ghaldaqstant, l-esponenti, filwaqt li qed jipprezenta kontestwalment kopja tad-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar (Dok. "MZ1") u filwaqt li jaghmel referenza ghall-atti kollha tal-kaz, u jirrizerva li jressaq xhieda u jesebixxi dokumenti opportuni, jitlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa` dan l-appell billi tirrevoka u tannulla d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-14 ta' Gunju 2002, fl-ismijiet **"Max Zerafa vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** appell numru (49/97 KA) u konsegwentement taghti dawk id-direttivi u provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni fir-rigward ta' l-applikazzjoni (PA 683/96) maghmula mill-esponenti appellanti, sabiex b'hekk l-applikazzjoni tigi deciza skond il-Ligi, bl-ispejjez kontra l-appellata.

Rat id-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-14 ta' Gunju 2002;

Rat ir-risposta ta' l-Appell ta' l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 6 ta' Awissu 2002 fejn intqal:-

1. Illi preliminarjament jinghad li l-appell interpost mill-applikanta huwa null *stante* li mhux qed isir skond l-**artikolu 15(2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (Kap. 356)** li jghid hekk:-
"Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punt ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri)".

Fil-fatt huwa principju risaput li meta jsir appell minn decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dan ghandu jsir minn punti ta’ ligi li jkunu gew dibattuti fit-trattazzjonijiet li jsiru quddiem il-Bord li jkunu gew decizi mill-istess Bord.

Dan kien konfermat diversi drabi b’sentenzi ta’ din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **“Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp”** (decizjoni tal-31 ta’ Mejju 1996) fejn gie spjegat li:-

“Din il-Qorti tista` tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punt ta’ dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m’hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta’ fatt, fuq kwistjonijiet ta’ apprezzament ta’ provi …… Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta’ dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata.”

Illi fil-kaz in ezami, l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma ddecieda l-ebda punt ta’ ligi izda semplicement applika l-*policies* rilevanti skond il-Pjan ta’ Struttura ghall-kaz in ezami. Il-Bord applika t-*Temporary Provisions Scheme* relattiva, li hija ligi li torbtu u li hija carissima dwar il-*height limitation* ghaz-zona in kwistjoni, u cjoe` dik ta’ zewg sulari u *basement*, li skond il-*Policy* PLP 10 jista` jitla` sa tlett sulari u *basement*, liema sitwazzjoni hija diga` ezistenti.

Inoltre, huwa ben risaput li l-interpretazzjoni ta’ kwalunkwe dispozizzjoni tinsab fid-diskrezzjoni tal-Bord ta’ l-Appell, li huwa kompost ukoll minn persuni teknici fil-qasam ta’ l-Ippjanar, u ghaldaqstant ghandu jkun hu li jiddeciedi dwar materji teknici bhal *commitment* ta’ xi zona jew ohra. Dan il-principji, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mill-Bord m’hijiex sindakabbli, kien konfermat regolarment mill-gurisprudenza ta’ din l-Onorabbli Qorti (cf **“Dr. Alfred Grech vs Awtorita` ta’ l-Ippjanar”** – sentenza tal-31 ta’ Mejju 1996 – Appell Nru. 93/94). Ghalhekk il-Bord ta’ l-Appell ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzjoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti din l-Onorabbli Qorti tkun qeghda tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Bord ta' l-Appell u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Dan kien konfermat minn din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza **"Angelo Farrugia vs Chairman ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (decizjoni ta' l-24 ta' April 1996) fejn l-aggravju ta' l-appellant kien li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjonijiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati.

"Tali nterpretazzjoni … hija esklussivament fil-mansjoni ta' l-ezercizzju tal-poteri ta' l-organi ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment il-Bord ta' l-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qeghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f'materja teknika li tispetta biss skond il-ligi lit-Tribunal Specjali mwaqqaf b'ligi biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta."

Dan l-insenjament kien konfermat f'diversi sentenza ohra fosthom **"Zaren Camilleri vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (decizjoni tat-28 ta' Frar 1997 – Qorti ta' l-Appell) fejn il-Qorti qalet illi:

"Johrog car minn din id-dispozizzjoni (u cjoe` l-artikolu 15 (2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp) li l-gurisdizzjoni li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tikkoncerna biss u esklussivament, kwistjonijiet dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord. Ghalhekk huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibbli, l-istess punt ta' dritt irid ikun deciz mill-Bord fid-decizjoni. Fi kliem iehor biex ikun hemm lok ghal appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-decizjoni appellata semplici applikazzjoni ta' ligi ghall-fatti tal-kawza jew semplici enuncjazzjoni ta' xi ligi, izda invece irid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li holqot vertenza jew diskussjoni u li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid-decizjoni li jkun ta."

L-istess insenjament kien kif ukoll f'sentenza ricenti u cjoe` **"Delicata vs Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (decizjoni tal-31 ta' Mejju 2002 – Appell numru 165/97 – Qorti ta' l-

Appell) fejn din l-Onorabbli Qorti sostniet illi l-appellant kien qed jirribadixxi kwazi testwalment in-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u jippretendi li din il-Qorti ta' l-Appell tiddeciedi dwar dawn il-punti teknici. F'din id-decizjoni l-Onorabbli Qorti qalet illi:-

"Evidentement din il-Qorti m'ghandha l-ebda setgha u gurisdizzjoni li taghmel dan, billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u nterpretazzjonijiet ta' policies li ma jirrizolvux ruhhom f'punt ta' dritt. Kif diga` ntqal il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m'ghandhiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt li ghalhekk ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti."

L-argumenti kollha ta' l-appellant huma bazati fuq l-interpretazzjoni li skond hu kellha tinghata lil *Policy* maghrufa bhala *Interim Review of Building Heights Pending Local Plan Completion,* il-*Policy* PLP 10. Kif diga` ntqal, il-Bord applika din il-*policy* izda l-interpretazzjoni li l-Bord ta lil din il-*policy* hija finali u ma tistax tigi kontestata quddiem din l-Onorabbli Qorti. Dan kien konfermat ricentement fis-sentenza **"Charles Cassar vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (decizjoni tal-31 ta' Mejju 2002 – Appell numru 65/98 – Qorti ta' l-Appell) fejn il-kaz ukoll kien jitratta dwar l-applikabbilta` *o meno* ta' l-*Interim Review* u l-principju ta' *commitment.* L-Onorabbli Qorti laqghet l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar li l-appell kien invalidu *stante* li ma sarx minn punt ta' ligi deciz mill-Bord u konsegwentement cahdet l-appell, *stante* li:-

"Id-decizjoni tal-Bord tinvolvi valutazzjoni tal-provi li ressqu l-partijiet quddiemu kif ukoll interpretazzjoni ta' l-imsemmija Policy ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar stess li giet fuq indikata (u cjoe` Interim Review of Building Heights Pending Local Plan Completion, il-Policy PLP 10). Dan l-aspett tad-decizjoni tal-Bord certament ma jinvolvi ebda punt ta' dritt, u invece huwa kwistjoni prettament ta' fatt …… B'applikazzjoni ta' l-imsemmija dispozizzjoni tal-ligi

(u cjoe` l-artikolu 15 (2) ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp) li tillimita drastikament il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, johrog car li din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha li tirrevedi d-decizjoni appellata tal-Bord. Konsegwentement ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni li uza l-Bord ghad-diskrezzjoni taghha biex tara jekk l-area in kwistjoni kenitx committed fis-sens li qal il-Bord."

Infatti l-uniku artikolu tal-ligi li jigi kkwotat fir-rikors ta' l-appell huwa l-**artikolu 33 (1)** ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp, izda l-appellant lanqas ma jargumenta li l-Bord interpeta jew applika skorrettement tali dispozizzjoni.

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost jinghad illi l-argument ta' l-appellant li l-Bord ma applikax il-*Policy* PLP 10 fl-interezza taghha izda mbaghad fid-*decide* tieghu iffoka fuq dik il-konsiderazzjoni li huwa deherlu li kien applikabbli.

Illi jekk wiehed jaqra l-*Interim Review of Building Heights Pending Local Plan Completion,* dawn is-sitt cirkostanzi msemmija huma preceduti minn paragrafu li jaghmilha cara li d-decizjoni jekk jigux applikati dawn ic-cirkostanzi hija esklussivament f'idejn il-Bord, fejn l-istess *Interim Review* tghid illi:-

"Circumstances where review of building heights <u>may be considered ……</u>"

Illi jekk wiehed jara l-kazijiet kollha specifikati, jirrizulta li fil-fatt l-aktar wahda applikabbli ghall-kaz in ezami, hija proprju l-ewwel wahda, u cjoe` dik applikata mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, u li tghid hekk: -

"where the current height limitation is two floors plus six courses semi-basement, three full floors may be allowed as maximum height (with no provision for an extra basement along road level) ……..."

Ghaldaqstant johrog car li l-Bord ma kienx marbut li jikkunsidra dawn ic-cirkostanzi, u wisq anqas kien marbut illi japplika s-sitt cirkostanza. Kif jammetti l-appellant

stess, is-sitt cirkostanza ma hix marbuta ma' xi *height limitation* specifika imma tapplika l-principji generali ta' *commitment* u *ceribus paribus.* Jigi sottomess li abbazi tal-massima *lex specialis derogat generalis,* fic-cirkostanza specifika fejn il-*height limitation* hija propju ta' zewg sulari u *basement*, kellha tkun ir-regola specifika kontenuta fl-ewwel cirkostanza li hija applikabbli u mhux dik izjed generali kontenuta fis-sitt cirkostanza.

3. Illi fir-rigward tan-numru ta' sentenzi moghtija mill-Bord ta' l-Appell li gew iccitati mill-appellant, jinghad illi dawn huma decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell u ma joholqu l-ebda regola ta' precedent li kellha torbot lill-Bord li ddecieda l-kaz in kwistjoni. Il-Bord huwa obbligat li jikkonsidra l-izvilupp propost fl-applikazzjoni pendenti quddiemu fl-isfond tal-ligijiet u *policies* relevanti. Mhux qed jigi kontestat li f'certi sitwazzjonijiet ikun hemm lok ghall-applikabbilta` tal-principji ta' *commitment* u *ceribus paribus,* izda jirrizulta li fil-kaz in kwistjoni l-Bord deherlu li ma kienx hemm raguni valida sabiex tali principji jigu applikati u jinghata l-permess ghall-izvilupp propost li jeccedi l-massimu tal-*height limitation* stabbilit skond ir-regoli vigenti. L-applikazzjoni ta' tali principji hija bazata fuq punti ta' fatt, u cjoe` fuq analizi teknika taz-zona in kwistjoni, li hija materja li taqa` taht id-diskrezzjoni esklussiva tal-Bord ta' l-Appell. Fid-*decide* tieghu il-Bord iffoka fuq dak il-punti li mmotivaw id-decizjoni tieghu, u mhux fuq xi principji li deherlu li ma kenux applikabbli.

4. Sabiex isostni t-tezi taghha l-Bord kellu japplika l-principji *cerimus paribus* u dawk dwar *committed areas* l-appellanta tikkwota decizjoni moghtija minn din l-Onorabbli fl-ismijiet **"Michael Gatt vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"** (sentenza tad-19 ta' Novembru 2001 – Appell numru 220/00). Din id-decizjoni tikkonferma li l-Bord ta' l-Appell huwa marbut bit-*Temporary Provisions Schemes,* fejn il-Qorti sostniet li:-

"Infatti huwa maghruf li biex jinbidlu l-ischemes ikun mehtieg revizjoni tal-pjan ta' struttura jew introduzzjoni ta' pjanijiet ohra sussidjarji, bhal ma huma pjanijiet lokali, l-iter biex isiru dawn it-tibdiliet hija ndikata fl-att imsemmi, (u

cjoe` l-Att 1 ta' l-1992) u biex it-tibdil imsemmi ta' l-ischemes jidhol fis-sehh, l-istess tibdil irid ikun jigi finalment approvat mill-Kamra tad-Deputati skond ma jiddisponi l-imsemmi att."

Madanakollu, wiehed irid jissofferma dwar id-differenzi li jezistu bejn il-fatti li kien hemm quddiem din l-Onorabbli Qorti fil-kaz **"Michael Gatt vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"**, u l-fatt li jirrizultaw fil-kaz odjern. Dan ghaliex wara kollox, id-decizjoni ta' kwalunkwe Qorti hija bazata fuq applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti in kwistjoni, u mhux enuncjazzjoni ta' ligi jew principju legali li japplika indipendentement mill-fatti li jkunu jinsabu quddiem dik il-Qorti.

Fil-fatt il-kritika ewlenija ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, f'din id-decizjoni kienet indirizzata lill-Bord ta' l-Appell minhabba l-motivazzjoni li fl-opinjoni ta' l-Onorabbli Qorti kienet *lakonika u telegrafika.*

Inoltre a fol. 10 ta' decizjoni **"Michael Gatt vs l-Awtorita` ta' l-Ippjanar"**, jigi spjegat li l-kwistjoni ma kenitx dwar il-*height limitation* taz-zona izda dwar il-*commitment* taz-zona in kwistjoni f'dak il-kaz. Ghalhekk din id-decizjoni bl-ebda mod ma tista` taffetwa l-argument li l-Bord ta' l-Appell huwa marbut bil-*height limitations* kif imsemmija fit-*Temporary Provisions Schemes.*

Ghalhekk, dwar l-aggravju ta' l-appellanta, li iz-zona hija *committed stante* li fiz-zona hemm diversi binjiet li jeccedu l-*maximum height limitations* tat-*Temporary Provisions Schemes* jigi sottomess li il-fatt ta' illegalita` u vjolazzjoni tal-ligi m'ghandux jifforma l-bazi sabiex isehhu vjolazzjonijiet ulterjuri ta' l-istess ligi. Jekk jigi adottat dan l-argument, dan iwassal ghall-konkluzjoni li illegalita` tista` tigi tista` gustifikata a bazi ta' illegalita` ohra, u b' hekk jigi frustrat l-iskop, wara kwalunkwe ligi u fil-kaz odjern, il-ligijiet li jirregolaw l-izvilupp.

Illi ghalkemm huwa minnu li s-sentenza appellata tikkontjeni referenza estensiva ghall-applikazzjoni numru 749/01 (il-kaz tas-Solemar) il-Bord xorta ta' motivazzjoni

adegwata ghaliex wasal ghall-konkluzjoni tieghu. Il-Bord spjega kif il-kaz tas-Solemar, seta` wasal ghall-konkluzjonijiet li fil-fatt wasal ghalihom, *stante* li kien ghadu ma giex fis-sehh l-**arktikolu 33 (1)** ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp, li madanakollu kien gie fis-sehh meta gie deciz l-appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar. Dan l-artikolu kien ikkwotat mill-appellant innifsu bhala il-bazi ta' l-argumenti tieghu fir-rikors ta' l-appell tieghu.

In vista tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-prova gia prodotti, partikolarment id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell datata 14 ta' Gunju 2002 u tirrizerva li ggib dawk il-provi kollha permessi mill-Ligi, titlob li din l-Onorabbli Qorti, joghgobha filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, Max Zerafa, tikkonferma d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-14 ta' Gunju 2002, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarju tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 8 ta' Jannar 2003 fejn esebixxa *animo ritirandi* l-*file* tal-Bord ta' l-Appell fl-ismijiet Max Zerafa kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp deciz mill-Bord.

Il-Qorti semghet lid-difensuri jitrattaw il-kaz.

Rat ir-risposta tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp ghat-trattazzjoni orali ta' l-appellant Max Zerafa datata 25 ta' April 2003;

Rat ir-risposta ta' Max Zerafa ghan-nota prezentata mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fil-25 ta' April 2003;

Rat id-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz in kwistjoni datata 14 ta' Gunju 2002.

Rat l-atti kollha ta' l-istess appell;

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-mertu ta' dan l-appell jikkoncerna applikazzjoni li saret mill-appellanti numru PA683/96 *"to carry out and additions to façade and third floor, to convert washrooms and to excavate semi basement so as to add garage"* f'Bay View Flats, Triq il-Marfa, Mellieha.

Illi wara r-rifjut tal-permess mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp datat 8 ta' Jannar 1997, sar appell datat 27 ta' Jannar 1997 quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar *inter alia* fuq l-gholi fejn jinghad li:-

"Fir-raguni No. 1 u No. 3, il-KKZ jghid li l-bini taghna jaqbez il-"maximum height of bulidings in the area". Dan mhux korrett ghax hemm diversi bini approvati li ghandhom dan l-gholi approvat, u allura, dawn ghandhom ikunu il-bazi biex tigi applikata l-Policy PLP 10".

Illi l-appell gie michud mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar *stante* li dan sostna li:-

"Fl-ewwel lok, il-Bord ma jistax ma jinnotax li l-emendi ghall-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp li saru fil-2001 ghamluha tassativa fuq l-Awtorita' u fuq il-Kummissjoni li jirrispettaw iz-zoning tas-sit – ara emendi ghall-artikolu 33 (1) – li jipprovdu li l-Awtorita' u l-Kummissjoni ghandhom jsegwu u japplikaw d-development plans u l-planning policies. Fit-tieni lok, id-decizjoni tas-Solemar Hotel ittiehdet qabel ma gew fis-sehh l-emendi ghall-artikolu 33 (1) tal-Kap 356. B'hekk is-sitwazzjoni hija ghal kollox differenti llum il-gurnata, ghax il-ligi hija carissima li zvilupp bhal dak akkordat mill-Awtorita' fil-kaz tas-Solemar mhux biss imur kontra l-policies ta' l-ippjanar u l-pjani ta' l-izvilupp imma anke kontra l-istess Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp;

Dwar il-mertu ta' dan l-appell, il-Bord jinnota li l-izvilupp propost jaccedi l-height limitation. Jinnota wkoll li l-istess emendi ghall-Kap 356 li, saru fl-2001, (ara artikolu 33 (1) gdid) jipprovdi li l-Bord ghandu japplika l-height limitation kif approvat. Dan huwa appuntu dak li se jaghmel dan il-

Bord f'din id-decizjoni billi japplika t-Temporary Provisions Scheme relattiva li tistabilxxi height limitation ta' two floors plus basement li tista' tigi estiza skond Policy PLP 10 ghal three (3) floors plus basement li jkun taht il-livell tat-triq ghalkemm is-Select Committee kien ukoll approva tlett (3) sulari plus basement. Is-sit mertu ta' dan l-appell huwa ta' tlett sulari plus basement. Issa l-appelant irid jikkonverti l-washrrom f'penthouse u dan kollu barra miz-zona ghall zvilupp;

Il-Bord huwa tal-fehma li l-appellant gia lahaq il-maximum height limitation permess mill-policy u ghalhekk ma jistax jawtorizza zvilupp propost li jmur lil hinn mnn dak li tipprovdi l-ligi fl-artikolu 33 (1) tal-Kap 356".

Illi fl-appell impostat mir-rikorrenti sostna li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar applika l-ligi hazin peress li ma applikax is-sitt cirkostanza indikata f'*Policy PLP 10* fejn hemm deroga ghal massimu stabbilit ta' gholi ta' bini fil-kaz li jkun hemm:-

"Where the <u>cumulative result of the granting of a number of PAPB permits</u> has been to signify an effective change in policy, with reference to a specific area and it can be demonstrated that:

(i) this has been achieved without adverse effect on the particular character and amenity of the area;

(ii) increase in storey heights of other properties would not prejudice the particular character and amenity of the area".

Illi ghalhekk l-appellant qed isostni li bin-nuqqas tal-Bord li japplika tali *policy* li jipprovdi ghal ezami ta' *commitment* ta' l-area inkwistjoni b'konsonanza mal-principji ta' *ceribus paribus* jew *equal treatment* dejjem fil-kuntest ta' gholi massimu permess ghall-bini, il-ligi giet enunzjata hazin mill-istess Bord ghaliex huwa ma hax konsiderazzjoni ta' din il-*policy* u specifikatament din ic-cirkostanza fuq elenkata, b'mod li ma mexxiex mad-dettami ta' l-istess **artikolu 33 (1) tal-Kap 356** li jippermetti tibdil fil-

limitazzjoni dwar l-gholi jekk ikun hemm policy dwar l-istess li tippermetti dan. Tali ezami fil-fatt ma sarx mill-istess Bord ghaliex jidher li kkoncentra kollox fuq il-kaz tal-Hotel Solemar minghajr ma ezamina l-bini tal-madwar l-izvilupp proprost. Fil-fatt jidher lil-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ikkonsidra biss l-ewwel cirkostanza ndikata fl-istess *policy* bla ma ghamel l-ebda ezami rikjest mis-sitt cirkostanza li ma hija marbuta ma l-ebda *height limitation specifika.*

Illi minn naha l-ohra l-appellati qed isostnu fl-ewwel lok li dan ma huwiex punt ta’ dritt deciz mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar u ghalhekk l-appell huwa null ghax ma jaqax taht il-kompetenza ta’ din il-Qort kif stabbilita fl-**artikolu 15 (2) tal-Kap 356.**

Illi s-**subartikolu (2) l-artikolu 15 ta’ l-Att Nru. I tal-1992** u cjoe’ l-**Att Dwar l-Ippjanar ta’ l-Izvilupp (Kap. 356)** jghid testwalment illi:-

“(2) Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom ikun hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri).”

Illi din il-Qorti, kif diversament komposta, fil-kawza fl-ismijiet **“Jack Galea vs Awtorita' ta' l-Ippjanar”** (Appell Numru 213/99) deciza fid-19 ta’ Novembru, 2001 qalet illi:-

“Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabilixxi l-gurisdizzjoni limitatissima moghtija lil din il-Qorti biex tirrevedi decizjonijiet tal-Bord. … ghall-kompletezza, din il-Qorti sejra tillimita ruhha biex tirriproduci silta mis-sentenza taghha moghtija fil-kawza taghha ***"Emanuel Mifsud vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"*** *fil-31 ta' Mejju 1996 fejn gie espressament ritenut li din il-Qorti:-*

"Tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li ma hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. Ma hemmx dritt ta' appell anqas fuq punti ta' ligi

sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata."

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (App. Nru. 31A/96) deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 1997 intqal illi:-

*"irid jinghad li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, kif konferita bis-sahha tas-**subartikolu (2) ta' l-artikolu 15 ta' l-imsemmi Att 1 ta' l-1992**, hija wahda limitata hafna. Dan billi din il-Qorti, meta tisma' appelli mid-decizjonijiet tal-Bord ta' Appell, tissindika l-istess decizjonijiet unikament dwar punti ta' ligi li jkunu gew trattati u decizi fl-istess decizjoni".*

Illi *inoltre* fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** *supra* citata, inghad illi:-

"Illi dan billi il-Bord, fid-decizjoni appellata, llimita ruhu ghall-interpretazzjoni tal-Policies fil-Pjan Strutturali u applikahom ghall-kaz partikolari. Tali nterpretazzjoni u applikazzjoni jispettaw, skond il-ligi, lill-Bord ta' l-Appell u din il-Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni li tissindikahom jew tiddisturbahom, sakemm ma jkunx jidher car illi d-decizjoni hija manifestament ingusta minhabba applikazzjoni hazina tal-ligi, kif enuncjata fl-istess decizjoni".

Illi din il-Qorti sostniet fis-sentenza **"Alexander Busuttil vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C.I. (RCP) - 11 ta' Novembru, 2002 - App 14/01/RCP) *"li decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar jistghu jigu impunjati quddiem il-Qrati Ordinarji, fil-kazijiet kongruwi, per ezempju, fl-ipotezi li l-Bord wettaq xi ingustizzja manifesta billi jkun naqas li josserva xi principju tal-gustizzja naturali. Kwistjonijiet bhala dawn, pero', ma jidhlux fil-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti skond l-imsemmija dispozizzjoni."*

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Tony Zahra vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (Appell Nru. 54A/97) deciza fis-6 ta' Mejju 1998 intqal illi:-

"… anke kieku fl-ipotesi li dawn il-fatturi ma gewx espressament imsemmija fid-decizjoni appellata u/jew ma gewx kummentati mill-Bord, xorta wahda ma jkunx hemm il-possibilita' ta' aditu b'success lil din il-Qorti. Dana billi l-ligi taghti d-dritt ta' appell biss u b'mod tassattiv, fuq punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-Bord."

Illi konsegwentement mal-premess, din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) sostniet li hija *"qeghda taghmel din l-osservazzjoni ghaliex kif inghad aktar 'il fuq il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti, f'appelli bhal dawn cjoe' taht l-Att Numru I ta' l-1992 konsegwentement hija limitata hafna. Din il-Qorti m'ghandhiex is-setgha gurisdizzjonali li tirrevedi w tirrimedja ghal kwalunkwe mankanza, immaginata jew reali, li tkun esposta mill-parti aggravata minn decizjoni tal-Bord. Invece, din il-Qorti tista', u ghandha tintervjeni biss fil-kazijiet li jolqtu direttament xi punt ta' ligi li jkun gie espressament deciz mill-Bord. Evidentement l-aggravju li l-Bord naqas li jaghti d-debita konsiderazzjoni lil xi fatturi rilevanti jew anke li l-Bord ha in konsiderazzjoni xi fatti rrilevanti, ma jikkostitwixxux punt ta' dritt deciz mill-Bord u ghalhekk ma jaghtux lok ta' appell lil din il-Qorti taht il-ligi msemmija. Il-valutazzjoni, l-apprezzament u l-piz li jaghti l-Bord ghall-fatti tal-kaz jidhlu fid-diskrezzjoni tal-Bord, liema diskrezzjoni ma hijiex sindakabbli minn dina il-Qorti f'appelli bhal dawn".*

"Illi dan necessarjament jimplika li l-uzu w it-twettieq ta' din id-diskrezzjoni da parti tal-Bord hija ferm aktar oneruza milli kieku l-ligi provdiet ghall-possibilita' ta' sindakabbilta' fuq din il-materja. U billi huwa principju fondamentali ta' l-amministrazzjoni retta tal-gustizzja, li din mhux biss trid issir, izda trid tidher manifestament li qeghda ssir, isegwi li l-Bord ghandu jkun ferm geluz li jikkonsidra sewwa s-sottomissjonijiet kollha li jsirulu mill-

partijiet u li jimmotiva sewwa d-decizjonijiet li jaghti anke fuq l-aspetti fattwali tal-kaz".

Illi kif intqal minn din l-istess Qorti:-

"Jixraq li fl-ewwel lok tigi trattata u deciza l-eccezzjoni preliminari sottomessa mill-Awtorita' tal-Ippjanar u cjoe' li l-appell odjern kien wiehed null peress li wiehed jista' jappella minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell ta' l-Ippjanar <u>*biss*</u> fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord. L-Awtorita' ghamlet referenza ghal sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 1996 fil-kawza fl-ismijiet **"Emmanuel Mifsud versus L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** fejn gie espressament ritenut li l-Qorti ta' l-Appell:

"tista tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan jfisser li ma hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. Ma hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sa kemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata."
"Din il-Qorti kellha okkazzjoni li tidhol u tinvestiga din l-eccezzjoni f'numru kbir hafna ta' kawzi ricentement u ghalhekk, filwaqt li ssir espressa referenza ghal din il-gurisprudenza ricenti ta' din il-Qorti, ma jidhirliex li ghandha tahli aktar hin biex tenfasizza il-gurisdizjoni limitata li din il-Qorti ghandha f'appelli statutorji bhal dawn minn decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar".

Illi dan gie kkonfermat f'diversi sentenzi ta' din il-Qorti kif attwalment presjeduta nkluzi **"Manwel Vella vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002); **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002 - Appell Numru 8/2001);u **"Jason Zammit vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.C. (RCP) 28 ta' Ottubru 2002) – Appell Numru 9/2001 fost l-ohrajn.

Illi dan ma jfissirx li l-appellant ma ghandux rimedji ohra, anke quddiem dawn il-Qrati, sabiex iressaq 'il quddiem l-ilment tieghu fuq l-allegazzjonijiet minnu vantati, izda dan mhux necessarjament quddiem din il-Qorti bhala Qorti ta'

l-Appell minn punti ta' dritt decizi mill-Bord ta' l-Appell, ghaliex l-ezami li trid u ghandha taghmel din il-Qorti huwa biss fl-ambitu ta' dak provdut fl-**artikolu 15 (2) ta' l-Att I ta' l-1992**, u kull konsiderazzjoni ohra hija *"ultra vires"* ghal din l-istess Qorti.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Anthony Borg vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' April 1996 intqal illi:-

"Jista' <u>biss</u> isir appell mill-<u>Bord ta' l-Appell</u> dwar l-Ippjanar quddiem din il-Qorti <u>fuq punti ta' ligi decizi mill-Bord</u>. Mhux biss hu eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord imma wkoll fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux gew <u>trattati</u> u <u>decizi</u> mill-Bord. U din il-kontestazzjoni ta' ligi u decizjoni dwarha <u>trid tirrizulta fis-sentenza appellata</u>. Hu superfluwu li jigi notat illi l-appell hu minn decizjoni ta' Bord ta' Appell - Tribunal b'kompetenza specjali ta' revizjoni ta' decizjonijiet amministrattivi.

F'sistema gudizzjarja fejn mhux permess rikors ghat-tielet qorti ta' appell, hu ghalhekk li hu biss konsentit bil-ligi appell lil din il-Qorti f'kazijiet fejn ikun allegat li jkun hemm applikazzjoni hazina tal-ligi mill-Bord <u>espressa fid-decizjoni minnu emessa</u>. Dan ifisser illi aktar minn funzjoni ta' revizjoni fuq il-fatti in kawza, din il-Qorti ghandha allura, funzjoni ta' sentinella biex tassigura li jigu osservati r-regoli tal-gustizzja naturali u l-osservanza tad-dispozizzjonijiet tal-ligi u tal-principji fiha enuncjati."

Illi similarment, fil-kawza fl-ismijiet **"Francis Mugliett vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996, gie riaffermat il-principju li:-

"Skond il-ligi, din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord, biss u unikament in kwantu d-decizjoni jkun fiha punti ta' dritt li gew konsidrati u decizi fl-istess decizjoni. Il-ligi ma taghtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt decizi mill-Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' ligi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx giet dibattuta, trattata u definita fis-sentenza appellata. Fi kliem iehor, il-

kwistjoni ta' dritt li fuqha persuna aggravat tista tappella, trid tkun diga qamet bhala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruhu fuqha fis-sentenza tieghu."

Illi sentenza ohra li sewgiet dan l-principju kienet **"Emanuel Mifsud vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 1996 fejn gie kkonfermat b'termini precizi li:-

"L-artikolu 15 (2) ta' l-Att I ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp, jipprovdi li:-

Id-decizjonijiet tal-Bord ikunu finali hlief dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord li minnhom hemm appell lill-Qorti ta' l-Appell.

Illi johrog car minn ezami akkurat ta' din id-dispozizzjoni li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord imsemmi hija wahda ristretta ferm. Din il-Qorti tista tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi dispozizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici enuncjazzjoni ta' xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghal appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata".

Illi ghalhekk, mehud in konsiderazzjoni dak li ghadu kif appena inghad hawn fuq, ma hemm l-ebda dubju li kif inghad fis-sentenza **"Jack Galea vs Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (Appell Numru 213/99 - deciza fid-19 ta' Novembru 2001) il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti hija limitata ghal revizjoni tad-decizjonijiet tal-Bord in kwantu biss fihom ikun hemm xi punt ta' ligi li jkun gie deciz mill-istess Bord.

Illi dan kollu huwa stabblit fil-gurisprudenza nostrali u wiehed irid li an fih innifsu ma huwiex kontestat mill-partijiet fil-kawza. Pero’ dak li jrid jigi deciz f’din il-kawza huwa jekk l-aggravju ta’ l-appellanti huwiex punt ta’ dritt deciz mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar.

Illi dan qed jinghad *stante* li l-kwistjoni odjerna u s-sentenza tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar li minnha qed isir dan l-appell, ibbazat ruhha skond l-appellanti, biss fl-applikazzjoni ta’ l-ewwel cirkostanza msemmija fil-*Policy* PLP 10 u injorat ghal kollox is-sottomissjonijiet ta’ l-appellanti ibbazati fuq is-sitt cirkostanza fuq citata ta’ l-istess *policy,* bir-rizultat li naqset li tiehu konsiderazzjoni tal-*commitment* li sar fl-istess area u allura naqset ukoll milli taghti trattatament ugwali lill-istess rikorrenti abbazi ta’ l-istess *commitment* bi ksur tal-principju ta’ *cerimus paribus*.

Illi fl-opinjoni ta’ din il-Qorti tali punt sollevat mill-appellanti jikkostitwixxi bla ebda dubju kwalunkwe punt ta’ dritt deciz mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, *stante* li din ma hijiex sempliciment kwistjoni ta’ applikar ta’ *policies* ghall-fatti li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar kellu quddiemu, izda hija enuncjazzjoni ta’ ligi u *policies* li gew applikati mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kuntest tal-kaz ta’ l-appellanti quddiemu.

Illi infatti jekk wiehed jifli sewwa l-aggravju ta’ l-appellant jinduna li huwa qed isostni li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar applika l-ligi hazin *stante* li fl-**artikolu 33 (1) tal-Kap 356** kif emendat jobbliga lill-istess Awtorita’ li tapplika l-pjanijiet ta’ zvilupp inkluz dwar il-limitazzjoni dwar l-gholi permess tal-bini, izda f’dawn l-ahhar kazi hemm deroga minn tali restrizzjonijiet fl-gholi jekk ikun hemm *policy* ta’ ppjanar dwar l-gholi massimu tal-bini. Fil-fatt huwa paciku li *policy* dwar dan hemm u giet citata proprju il-*policy PLP 10,* izda skond l-appellanti din ma gietx ezaminata mill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fit-totalita’ taghha izda biss f’dak li kienet l-ewwel cirkostanza hemm indikata, mentri s-sitt cirkostanza (fuq citata) li fuqha kien ibbazat l-appell gie ghal kollox skartat mill-istess Bord ta’ l-Appell

dwar l-Ippjanar, li fil-fatt ma ghamel l-ebda ezami ta' commitment ta' l-area u lanqas applika l-principju ta' *cerimus paribus.*

Illi fil-fatt l-appellanti qed isostni li dak li ghamel il-Bord ta' l-Appell kien biss li ezamina l-kaz taht l-ewwel cirkostanza ta' l-imsemmija *policy* li tipprovi li f'kaz fejn hemm limitazzjoni fl-gholi ta' *"two floors plus 6 courses basement three full floors may be allowed as maximum height",* u la darba l-Bord sab li l-izvilupp in kwistjoni gja jinsab f'dak l-gholi cahad l-applikazzjoni minghajr ma ezaminaha taht id-dispozizzjoni tas-sitt cirkostanza ta' l-istess *policy*.

Illi taht din is-sitt cirkostanza ma hemm l-ebda limitazzjoni ghall-gholi permess tal-bini f'area partikolari kemm il-darba jirrizulta li hemm rizultat kumulattiv ta' l-ghoti tal-permessi f'dawk l-inhawi kien tali li jindika li kien hemm bdil effettiv tal-*policy* f'dik l-*area* rigward l-gholi ta' l-istess bini u jekk jigu sodisasfatti l-kundizzjonijiet l-ohrajn indikati f'din is-sitt cirkostanza.

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma hemm l-ebda dubju li din il-vantazzjoni ta' l-istess appellant hija punt ta' dritt li gie effettivament deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, tant li fil-parti dispositiva tad-decizjoni taghha tirreferi hija stess ghall-istess *Policy PLP 10* u wkoll tat l-interpretazzjoni taghha dwar l-istess, ghalkemm dan sar b'riferenza ghal cirkostanza wahda biss imsemmija fl-istess *policy*, li hija proprju dik indikata mill-appellant bhala c-cirkostanza numru wiehed.

Illi stabbilit li dan l-appell huwa fil-fatt punt ta' dritt deciz mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tezamina l-mertu ta' l-appell ta' l-appellanti fuq espost, fejn huwa qed jallega li l-istess Bord ta' l-Appell naqas li jezamina l-ilment tieghu abbazi tas-sitt cirkostanza imsemmija fl-istess *policy* u cjoe' dak citat iktar 'il fuq f'din id-decizjoni u li jinsab rapport fl-appell propost, dwar jekk hemmx *commitment* fl-istess *area* ta' zvilupp, li jaghti lok ghal rilassament u deroga tal-limitazzjonijiet fl-iskemi temporanji ezistenti dwar l-gholi u jekk allura ghandux jigi applikat il-principju ta' *cerimus*

paribus fil-konfront ta’ l-appellant sabiex ikun hemm trattament ugwali ma’ l-appellanti bhal ma setgha inghata lill-zviluppaturi ohra fl-istess *area.*

Illi huwa ta’ mportanza massima f’dan l-istadju li jigi rilevat li meta sar l-appell quddiem il-Bord ta’ Appell dwar l-Ippjanar, l-istess appellant kien gja insista fuq dan l-ezercizzju tant li fl-appell tieghu fuq kkwotat datat 27 ta’ Jannar 1997 l-ewwel aggravju tieghu huwa fis-sens li *“hemm diversi bini approvati li ghandhom l-gholi approvat u allura ghandhom ikunu il-bazi biex tigi applikata il-Policy PLP10”.*

Illi fil-fatt jidher li ghall-ewwel l-istess Bord ta’ l-Appell diversament kompost kien lest li jaghmel dan l-ezercizzju tant li fl-istess decizjoni hemm citat il-verbal ta’ l-access li kien sar fis-7 ta’ April 1999 li jghid:-

“Dan il-bord diversament ikkostitwit innota li fuq ix-xellug tas-sit hemm bini bi tlett sulari, penthouse u semi basement, imbghad erba’ binjiet b’zewgt sulari, waqt li mad-dawra vicin ir-roundabout hemm binjiet bi tlett sulari u basement”

Illi izda stranament ma jidhirx li l-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, kif imbaghad kompost, kompla fuq dan il-binarju, u kif sewwa spjega l-appellanti jidher li l-kaz kollu ikkoncentra f’dak li gara fl-ghoti tal-permess ghall-Lukanda Solemar u bl-ebda mod ma hemm riferenza sabiex jigi ezaminat jekk kienx hemm *commitment* ta’ l-*area* dwar l-gholi massimu tal-bini, anke ghaliex fl-istess motivazzjoni tad-decizjoni, l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar ma jsemmi l-ebda bini li ghalih saret riferenza ghalih mill-appellant f’inhawi tas-sit mertu ta’ l-applikazzjoni odjerna.

Illi fil-fatt jidher u dan qed jigi enfassizat li d-decizjoni hija kritika ta’ dak li sar mill-istess Awtorita’ fil-kaz tas-Solemar Hotel tant li minn pagna 7 sa pagna 34 almenu hemm espozizzjoni tal-kaz kollu rigwardanti l-istess Hotel, in verita’ ma ghandu x’jaqsam xejn la mal-kuncett ta’ *commitment* u lanqas mal-kuncett ta’ *cerimus paribus*

tramite l-applikazzjoni tas-sitt cirkostanza tal-*policy* imsemmija; dan ukoll ghaliex, apparti l-fatt li ma ghandhux konnessjoni ma' l-izvilupp trattat f'dan l-appell, il-fatt li bini wiehed kbir kemm huwa kbir, famuz kemm huwa famuz, inghata permess sabiex jecceddi l-massimu ta' l-gholi stabbilit, qatt u qatt ma jista' jwassal sabiex jinghad li b'tali eccezzjoni hemm xi forma ta' *commitment* fl-istess zona; fil-fatt huwa logiku u ovvju li sabiex jigi ezaminat jekk hemmx c*ommitment* f'*area* li jindika b'mod car tibdil f'*policy* dwar il-limitazzjoni fl-gholi tal-bini permess, wiehed irid jikkonsidra diversi cirkostanzi u certament diversi stabbli jew binjiet. Huwa ovvju li citata l-istess ezempju l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, kif *di piu'* stqarr, sabha difficli u imbarrazanti sabiex jiggustifika tali decizjoni, izda xorta jibqa' l-fatt li dan kollu jmur lill'hinn mill-mertu tal-kaz li kellu quddiemu, li kellu jinvolvih f'ezercizzju ferm differenti, u cjoe' jara jekk bil-permessi li inhargu mill-istess Awtorita' f'dawk l-inhawi fejn hemm is-sit mertu ta' l-appell odjern kien hemm diversi kazijiet fejn il-l-gholi massimu tal-bini permess kienx *oltre* dak indikat mill-iskemi temporanji ezistenti, u jekk f'dan l-akkumulu ta' permessi jeziztux ic-cirkostanzi kollha sabiex jigi applikat dak li qed tghid is-sitt cirkostanza tal-*Policy PLP 10* citata mill-appellant.

Illi dan l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma ghamlux u b'hekk jidher car li fl-ebda mument tal-motivazzjoni tieghu huwa ma kkonsidra il-providementi kollha ta' l-istess *policy,* inkluz allura dik appena citata, li kienet l-ewwel aggravju ta' l-appellant fil-proceduri tieghu quddiem l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u wkoll l-uniku aggravju immirat lejn ic-cahda tal-permess mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp dwar il-punt ta' l-gholi massimu tal-bini li jista' jigi permess fl-istess *area*.

Illi tant huwa minnu dan, li apparti dak kollu li gja inghad, jidher li l-istess Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar ibbaza ruhu biss fuq dak li tipprovdi l-ewwel cirkostanza ta' l-istess *policy* li tindika li permess jista' jinghata ghal tlett (3) sulari minflok tnejn (2) u b'hekk stabbilixxa gholi massimu permezz ta' l-istess *policy.* Dan huwa manifest u legalment zbaljat *stante* li l-istess *Policy PLP 10* fil-

paragrafu 2.1 taghha telenka diversi cirkostanzi fejn tali gholi massimu jista’, wara studju u verifiki relattivi, jigi aggustat, u kull cirkostanza tipprovdi ghal xenarju differenti, li kull wahda minnhom jekk ezistenti tista’ tghati lok ghal rilassament tali limitazzjoni.

Illi dan kollu assolutament ma sarx mill-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, anzi jidher li dan ikkonsidra biss l-applikazzjoni ta’ l-ewwel cirkostanza, u mmotiva d-decizjoni tieghu biss fuq tali massimu ghal gholi hemm impost, liema sitwazzjoni ma hijiex dik li l-istess *policy* qed tistipula, ghaliex kien hemm cirkostanzi ohra, fosthom dik senjatament citata mill-appellant (cirkostanza numru 6) li kellha wkoll tigi ezaminata, u il-fatt li l-Bord iddecieda li l-appell ta’ l-applikant ma setax jigi accettat taht l-ewwel cirkostanza ma jfissirx li ma setax jigi accettat taht is-sitt cirkostanza, proprju ghaliex din ic-cirkostanza titratta sitwazzjoni ben differenti minn dik stipulata fl-ewwel cirkostanza.
Illi ghalhekk jidher li l-istess Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar applika hazin il-ligi kemm ghal dak li jirrigwarda l-**artikolu 33 (1) tal-Kap 356** peress li ma hax in konsiderazzjoni l-*policy* hemm indikata, li f’dan il-kaz hija *policy PLP10*, u dan b’riferiment partikolari ghas-sitt cirkostanza, li fuq kollox kien il-perm ta’ l-appell ta’ l-istess rikorrenti odjern quddiema, u kemm ghaliex ma trattax u injora kompletament l-lanjanzi u l-aggravji ta’ l-istess appellant, li ibbazi l-kaz tieghu dwar il-massimu ta’ l-gholi tal-bini u l-limitazzjoni applikabbli proprju fuq dak li tghid is-sitt cirkostanza ta’ l-istess *policy.*

Illi fuq kollox dan huwa konsonanti wkoll ma’ dak li gie ritenut fis-sentenza **“Filomena Attard vs Alfred Fabri”** (A.I.C. 28 ta’ Gunju 2002) fejn inghad li:-

“… il-Bord ma kellux japplika biss il-“Hieght Limitation Guidance Policy” tan-1998 izda kellu japplika wkoll l-“Interim Review of Building Hieghts Pending Local Plan Completion”, policy din li giet in vigore f’Dicembru 1993. L-ahhar imsemmija policy taghti lill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar, u allura anke lill-Bord, id-diskrezzjoni li fil-kazijiet kongruwi, ma tosservax ir-restrizzjonijiet rigwardanti l-gholi massimu

permezz ta' bini jekk ikuni jinkonkorru c-cirkostanzi specjali msemmija fl-istess policy.

Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, il-Bord inkorra zball fil-ligi meta huwa injora policy dwar - "Interim Review of Building Heights Pending Local Plan Completion". Hu naqas milli jiehu konjizzjoni tad-diskrezzjoni li din il-policy kienet qed tikkonferixxi fuqhu".

Illi hawn il-Qorti taghmel riferenza ghad-decizjonijiet **"Marie Louise Farrugia et vs Kummissjoni ghall-Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Frar 2003 – Appelli numri 36 u 37/2001 fejn inghad li:-

"Illi fi kliem iehor din il-Qorti kif presjeduta, taqbel mas-sentenza citata, li l-Bord, f'dan il-kaz u fl-iehor gia deciz llum stess, kellu jinvestiga dwar kemm kienu fattwalment fondati l-allegazzjonijiet ta' fatt li ghamlet l-appellanta quddiem il-Bord, li jinkludu inter alia:-

- li kien hemm fil-vicinanzi, bini li jeccedi l-maximum height limitation impost fit-Temporary Provisions Scheme applikabbli ghal-lokalita';

- li l-istess bini kien kopert b'permessi validi ta' l-izvilupp;

- li l-istess bini kien f'koncentrazzjoni ntensa bizzejjed biex jindika li kienet area ormai committed.

Illi din il-Qorti thoss ukoll li, fl-ipotesi li l-Bord kellu jsib li dawn l-allegazzjonijiet maghmula kienu fattwalment fondati, huwa mistenni u dover ta' l-istess Bord li jindaga liema hija precizament il-ligi applikabbli ghall-kaz, u jittratta wkoll l-principji u l-massimi mressqa quddiemu mill-applikanta dwar committed area u cerimus paribus, principji di piu rikonoxxuti fid-decizjonijiet tal-Bord innifsu, kif citati mill-appellanti f'dan ir-rikors ta' l-appell hawn ikkunsidrat, li abbazi taghhom hargu numru sostanzjali ta' permessi fl-istess lokalita', punti li fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma jistawx jigu injorati".

Illi *inoltre*' fil-kawza fl-ismijiet **"Alex Montanaro noe vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"** deciza fid-9 ta' Frar, 2001 intqal illi:-

"Meta, fl-investigazzjoni ta' applikazzjoni ghall-permess ta' l-izvilupp, issir l-allegazzjoni fl-inhawi diga' jezisti zvilupp, bhal dak li qed jintalab permess ghalih, kemm l-Awtorita' u kemm ukoll il-Bord ghandhom, fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti, id-dover li jivverifikaw sewwa din l-allegazzjoni. Izda dan mhux fl-ambitu ta' investigazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, izda unikament fl-ambitu ta' konsiderazzjonijiet ta' l-ippjanar, u cjoe', biex jaraw jekk, tenut kont ta' l-izvilupp <u>*attwali*</u> *fl-inhawi tas-sit in kwistjoni, ikunx gust u sewwa li l-permess mitlub jigi akkordat."*

Illi l-unika differenza minn dak il-kaz ghal dan il-kaz hija biss li hemm l-ebda *policy per se* ma kienet qed tigi trattata, izda biss li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien obbligat, bhal kull Qorti, li tezamina l-aggravji ta' l-appellanti jew is-sottomissjonijiet tal-parti, tindika dwarhom u taghti d-decizjoni taghha, ghaliex fuq kollox dak huwa l-iskop li huwa tenut li decizjoni ghandha tkun motivata, u dan wkoll sabiex mhux biss il-gustizzja ssir izda tidher li qed issir. Dan huwa l-principju li din il-Qorti dejjem imxiet bih u hekk hija obbligata li taghmel, u bl-istess princpji huwa marbut l-istess Bord. F'dan il-kaz odjern qed jigi trattat anke iktar minn hekk ghaliex jidher car li l-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ma kkonsidrax mhux tant il-*policy* kollha indikata mill-appellant, imma proprju dik il-parti tal-*policy* li fuqha sar l-appell mir-rikorrenti quddiemu. Il-fatt li l-istess Bord ikkonsidra parti mill-*policy* u ma kkunsidrax dik il-parti citata espressament mill-appellant jammonta ghal zball ta' ligi, kemm fl-applikazzjoni u interpretazzjoni ta' l-**artikolu 33 (1) tal-Kap 356,** kemm fl-applikazzjoni ta' l-istess *Policy PLP 10* li huma t-tnejn il-punti imqajjma fl-appell odjern, u wkoll minhabba l-fatt li s-sottomissjonijiet ta' l-appellanti dwar l-aggravji tieghu fuq parti mill-istess *policy* u dwar il-kuncetti ta' *commitment u cerimus paribus* ma gewx trattati, izda adirittura injorati mill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sitwazzjoni indentici ghad-decizjonijiet fuq citati u dik ta' **"Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"**

(A.C. 19 ta' Novembru 2001) u **"Jimmy Vella vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"** (A.I.C. (RCP) 24 ta' Marzu 2003).

Illi bl-ebda mod dan ma jfisser li hemm zona hekk kommessa fl-inhawi mertu tal-kaz in ezami; ifisser biss li l-punti imqajjma mill-appelanti dwar l-applikazzjoni tal-*policy PLP 10* u senjatament is-sitt cirkostanza citata mill-appellant f'dan l-appell fil-kuntest ta' *committed area* u *cerimus paribus* ghandhom jigu trattati u l-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar ghandhu jaghti d-deczizjoni tieghu abbazi ta' l-istess *policy* vigenti skond dak provdut fl-**artikolu 33 (1) tal-Kap 356** wara li jara li jsiru l-verifiki u l-istudji necessarji li hemm bzonn kollox skond il-ligi, u ovvjament din hija finalment kwistjoni li hija fil-kompetenza proprja ta' l-istess Bord, kif l-appellant *di piu'* jaccetta u jissottmetti.

Ill dan huwa konformi mal-principju bazilari tar-*Rule of Law stante* li bhal Qorti l-istess Bord u kull organu iehor legali ghandu josserva l-ligi, u mhux jaghmel ligi ghalih, principju li jinsab affermat konstantament mill-Qrati nostrali, u jsib affermazzjoni fis-sentenza fl-ismijiet **"Alfred Cauchi vs Chairman, Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. 15 ta' Dicembru 1997 - App 74/97).

Illi ghalhekk l-appell ta' l-istess rikorrenti, Max Zerafa, ghandu jigi milqugh.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-appellati kontenuti fir-risposta taghhom ghal dan l-appell datata 6 ta' Awissu 2002, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Max Zerafa fir-rikors tieghu ta' l-appell datat 28 ta' Gunju 2002** u b'hekk tannulla d-decizjoni appellata tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet **"Max Zerafa vs l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' Izvilupp"** ta' l-14 ta' Gunju 2002 u konsegwentement tibghat lura u tirrinvija l-

atti lura lill-istess Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, sabiex fid-dawl ta' din is-sentenza jiddisponi mill-kaz skond il-ligi.

Illi l-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu a karigu ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar appellata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------